



## **Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Stadt Biberach - öffentlich -**

am 20.04.2015

Beginn: 18:35 Uhr

Ende: 19:45 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 15 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Kuhlmann

Mitglieder:

Frau Stadträtin Bopp  
Herr Stadtrat Braig  
Herr Stadtrat Brenner  
Herr Stadtrat Deeng  
Frau Stadträtin Gutermann  
Herr Stadtrat Hagel  
Herr Stadtrat Heinkele  
Herr Stadtrat Keil  
Frau Stadträtin Kübler  
Herr Stadtrat Pfender  
Herr Stadtrat Dr. Rahm  
Frau Stadträtin Sonntag  
Herr Stadtrat Weber

Stellvertreter/in:

Herr Stadtrat Abele  
Herr Stadtrat Funk

entschuldigt:

Herr Stadtrat Bode  
Herr Stadtrat Kolesch

Verwaltung:

Herr Brugger, Bauverwaltungsamt  
Frau Christ, Stadtplanungsamt  
Frau Hoch, Schriftführerin  
Herr Kopf, Hochbauamt  
Frau Länge, Ordnungsamt  
Herr Rechmann, Tiefbauamt  
Herr Walz, Gebäudemanagement

Gäste:

Herr Fritsche, Biko  
Herr Mägerle, Schwäbische Zeitung

## Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Behandlung Tagesordnung	
2.	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Radgasse/Consulentengasse - 5. Änderung"	73/2015
	a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
	b) Billigung	
3.	Vollausbau der Viehmarktstraße (östlicher Teil) und Neue Gasse in Biberach - Vorstellung Planung	82/2015
4.	Straßenbauprogramm aus dem Straßenkataster STK 2015 Vollausbau des Goethe- und Schillerweges in Biberach - Info Vergabe	55/2015
5.	Roter Bau Sanierung und Umbau zur Archivnutzung Vergaben 3 und 4	72/2015
6.	Herstellung von Brandabschnitten und Lüftungsumbau in der Volkshochschule	67/2015
7.	Flachdachsanierung Kindertagesstätte Hühnerfeld - Sanierungsentscheidung	68/2015
8.	Bekanntgaben - Nachfrage StRin Bopp wegen der Holzpellet-Anlage im RBZ	

Die Mitglieder wurden am 08.04.2015 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung in BIBERACH KOMMUNAL am 15.04.2015 ortsüblich bekannt gegeben.

## **TOP 1      Behandlung Tagesordnung**

Vorab lässt BM Kuhlmann wissen, dass Tagesordnungspunkt 2 wegen Prüfung eines neuen Sachverhaltes kurzfristig von der Tagesordnung genommen werden musste und Tagesordnungspunkt 3 erst nichtöffentlich vorberaten werden sollte.

**Damit ist der Bauausschuss einverstanden.**

**TOP 2      Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Radgasse/Consulentengasse - 5. Änderung"**  
**a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
**b) Billigung**

**73/2015**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 73/2015 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann teilt einleitend mit, mit der jetzt vorgestellten Planung eine rechtssichere Änderung des Bebauungsplans zur Verwirklichung des Bauvorhabens Kolesch erreichen zu wollen. Deshalb solle in der Radgasse ein zweigeschossiges Flachdach ermöglicht werden, Ziel sei jedoch weiterhin ein Satteldach. Es gebe aber eine privatrechtliche Regelung zwischen den Nachbarn, welche ein Satteldach nicht dulde und was Auswirkungen auf die aktuelle Planung habe. Um den Bau verwirklichen zu können, werde deshalb der Zwischenweg mit dem Flachdach gegangen, die Planung aber so vorgenommen, dass eine Aufstockung mit Satteldach möglich bleibe.

StR Keil begrüßt grundsätzlich die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Altstadt, für die eine hieb- und stichfeste Planungsgrundlage erforderlich sei. Die Festsetzung des Flachdachs in der Altstadt sei schwierig, es könnte Probleme in der Öffentlichkeit geben. Er fragt an, ob der Gestaltungsbeirat einbezogen sei.

StRin Sonntag sieht in der Maßnahme eine Verdichtung des Innenbereiches, was positiv zu bewerten sei, allerdings stelle das Flachdach einen Eingriff in das Stadtbild dar.

BM Kuhlmann lässt wissen, dass die Planung im Gestaltungsbeirat weiter entwickelt wurde und eine abschließende gestalterische Lösung mit der Option Aufstockung gefunden worden sei. Derzeit gebe es rechtlich keine andere Möglichkeit. In der gerichtlichen Auseinandersetzung ging es einmal um Abstände zum Nachbargebäude sowie um das Satteldach, beide Punkte wurden privatrechtlich geregelt. Dies werde jetzt öffentlich-rechtlich akzeptiert, damit das Vorhaben überhaupt vorangehe.

StR Weber freut es, wenn sich der Einzelhandel entwickle. Allerdings sei für ihn in der Innenstadt ein Flachdach nicht denkbar, man wolle sich treu bleiben, da es im Bereich der guten Stube der Stadt sei.

BM Kuhlmann entgegnet, es bestehe bereits jetzt ein Flachdach, die Situation werde durch die Aufstockung eher besser.

**Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat bei 1 Gegenstimme und 2 Enthaltungen mehrheitlich, entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.**

**Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf „Radgasse/Consulentengasse – 5. Änderung“ wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Plan Nr. 925/11 vom 27.03.2015 Index 1.**

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 82/2015 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann sieht in diesem Bereich besondere Anforderungen, welche an die Planung gestellt seien. Es hätten Gespräche mit den Anliegern stattgefunden, in der jetzigen Aussprache gehe es um die Gestaltung, die verkehrsrechtliche Problematik werde in einer separaten Vorlage dargestellt. Stellvertretend für die Anlieger sei ein Schreiben an Frau Rieck geschickt worden.

Herr Rechmann erläutert die Planung. In diesem Bereich gebe es 11 markierte Stellplätze, künftig sollen es 12 sein. In der Neuen Gasse sollen diese hintereinander angeordnet werden, durch Poller und Pflanzkübel auf der anderen Seite solle eine räumliche Verengung und damit eine Verlangsamung des Durchgangsverkehrs erreicht werden. Wegen des schlechten Untergrundes kämen nur Pflanztröge in Frage.

Das voraussichtliche Bauende sei auf November diesen Jahres terminiert, man wolle nicht vor Schützen aufgraben, weshalb erst im August begonnen werde, der Zeitplan sei ambitioniert.

Die Verwaltung habe einen Asphaltbelag in Schwäbisch Gmünd geprüft, wo gelb eingefärbte Flächen im Zuge der Gartenschau hergestellt worden seien. Die Straßen seien normal asphaltiert und danach eine gelbe Einstreuung von Kunstharz vorgenommen worden. Es gebe allerdings noch keine große Erfahrung, in hochfrequentierten Bereichen hinterließen Fahrzeuge schwarze Streifen und der Preis betrage 35 bis 40 Euro pro m<sup>2</sup>.

StR Hagel bittet darum, das verkehrsrechtliche Thema noch darzustellen, einen gelben Belag wolle man wegen der Kosten eher nicht. Der Durchfahrtsverkehr könne eventuell durch ein Verbotsschild an der Neuen Gasse/Zwingergasse verhindert werden.

Herr StR Dr. Rahm empfiehlt, Stellplätze versetzt anzuordnen, um die Geschwindigkeit zu reduzieren. Das Thema Verkehrsführung müsse in jedem Fall geprüft werden, und die Straße so ausgebaut werden, dass Durchfahrtsverkehr und Abkürzungen so unangenehm wie möglich seien. Eventuell müsse doch über Einbahnverkehr nachgedacht werden.

StR Heinkele hält den Ausbau für erforderlich, eine Asphaltlösung sei aus Kostengründen notwendig, auch wenn der Wunsch nach Pflasterung verständlich sei. Eine komplette Einbahnregelung sei nicht sinnvoll, weil so die AOK-Parkplätze nicht gut anfahrbar wären. Eventuell könne eine Lösung gefunden werden, um nur eine Durchfahrt bis zum AOK-Parkplatz zu ermöglichen.

StRin Bopp sieht 60.000 Euro Mehrkosten für einen gelben Belag für zu viel an.

StRin Sonntag befürwortet eine Attraktivierung des Wohngebietes und hält eine Einfahrt nur bis zum AOK-Parkplatz für gut. Parkplätze im Gebiet sollten möglichst versetzt angeordnet werden.

Dies wird seitens der Verwaltung vor Ort noch einmal überprüft, die jetzige Anordnung wurde auch aufgrund der baulich vorgegebenen Situation geplant.

Da die Verkehrssituation nicht Thema sei, solle darüber nicht weiter diskutiert werden so StR Braig, gelber Asphalt halte er für eine Spielerei.

BM Kuhlmann nimmt alle Vorschläge auf, der gelbe Belag werde nicht weiter diskutiert. Versetzte Parkplätze seien sehr problematisch, wenn es aber gehe, werde die Planung geändert.

Herr Rechmann teilt mit, die Pflasterbereiche belassen zu wollen und mit Asphalt anzuschließen. Gerade vor historischen Gebäuden seien Pflaster schöner, die Situation werde vor Ort noch einmal angeschaut.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

**Beschluss:**

- 1. Der Baumaßnahme für den Vollausbau der Viehmarktstraße (östlicher Teil) und Neue Gasse im Rahmen des Haushaltsplanes wird zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung und Vergabe der Baumaßnahme "Vollausbau der Viehmarktstraße (östlicher Teil) und Neue Gasse" durchzuführen.**

**TOP 4      Straßenbauprogramm aus dem Straßenkataster STK 2015  
Vollausbau des Goethe- und Schillerweges in Biberach  
- Info Vergabe**

**55/2015**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 55/2015 zur Kenntnisnahme vor.

StR Braig bedankt sich für die ausgezeichnete Vorlage.

**Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.**



Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 72/2015 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann teilt mit, derzeit deutlich im Kostenrahmen zu liegen.

StR Heinkele hält es für erfreulich, dass viele örtliche Firmen zum Zuge gekommen seien und fragt an, ob sich der Kostendruck im Bau entschleunigt hätte.

Dies wird von BM Kuhlmann verneint, trotzdem hätten viele örtliche Anbieter abgegeben.

**Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigegefügte Drucksache Nr. 67/2015 zur Beschlussfassung vor.

Herr Walz teilt mit, dass ein ganzes Paket an Anforderungen erfüllt werden müsse, zumal ein zweiter Brandabschnitt fehle, was nicht mehr zulässig sei. Außerdem erfülle die Lüftungsanlage aus dem Jahr 1981 keinerlei Brandschutzanforderungen. Früher habe man auch Mineralfasern ohne Bedenken eingebaut, darüber wurde der Bauausschuss bereits informiert. Die durchgeführte Raumlufthuntersuchung habe jedoch keine negativen Werte ergeben. Man beabsichtige zur Sanierung den Rückbau der Lüftungsanlage, wodurch der vertikale Brandabschnitt leichter zu schaffen sei und lediglich drei Räume mit dezentralen Lüftungsanlagen versorgt werden müssten. Dies bedeute eine Kosteneinsparung und eine wesentlich kürzere Zeitdauer für die Sanierung. Außerdem sei ein Einstieg in die Sanierung möglich ohne Vorgriff auf die geplante Generalsanierung 2020. Alle Maßnahmen seien mit der VHS abgestimmt.

StR Hagel hält die Maßnahmen für alternativlos und beglückwünscht Herrn Walz zu dieser Planung, da die Lösung hervorragend sei und die Nutzer einverstanden.

Herr StR Dr. Rahm begrüßt, dass die Generalsanierung nicht gefährdet sei und bittet um weitere Raumlufthmessungen nach Durchführung der Maßnahmen.

StRin Gutermann sieht den Brandschutz als unverzichtbar an, und wenn die Themen Wärme und Frischluftzufuhr so geregelt werden könnten, sei dies positiv.

StR Weber sieht in der VHS ein wichtiges Gebäude für die Stadt und die Sanierung für dringend erforderlich.

Auch StR Braig hält den komplexen Sachverhalt für gut dargestellt und dankt dem Gebäudemanagement.

BM Kuhlmann bestätigt, dass Raumlufthmessungen durchgeführt werden.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss beschließt bei Kosten von 170.000 € die Herstellung von Brandabschnitten und den damit verbundenen Umbau der Lüftungsanlage in der VHS.**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 68/2015 zur Beschlussfassung vor.

StR Funk will wissen, ob Grundstück und Gebäude der Stadt gehören, nur dann stimme er zu. Dies wird bestätigt.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss beschließt bei Kosten von insgesamt 129.000 € die Sanierung des Flachdaches, der Kindertagesstätte Hühnerfeld.**

**TOP 8      Bekanntgaben - Nachfrage StRin Bopp wegen der Holzpellet-Anlage im RBZ**

BM Kuhlmann teilt mit, dass die Holzpellets aus Holzabfällen aus der Region und Bayern stammen.

**Bauausschuss, 20.04.2015, öffentlich**

**Zur Beurkundung:**

- Vorsitzender: ..... BM Kuhlmann
  
- Stadtrat: ..... Brenner
  
- Stadtrat: ..... Keil
  
- Schriftführerin: ..... Hoch
  
- Gesehen: ..... OB Zeidler
  
- Gesehen: ..... EBM Wersch